

団地管理組合法人若葉台くぬぎ

2023 (R5)年度第4回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年8月19日(土) 10:00~11:25

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所 洋室1

[議 事]

議 長：理事長

議事進行：副理事長

本理事会は管理規約57条1項の要件に基づき成立されました。

[1] 議事録の確認

・2023 (R5)年度第3回定例理事会議事録(案)の確認

≪議事録は、挙手による採決の結果、

出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました≫

[2] 若葉台まちづくりセンター報告

定例理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等：5件

①エレベーター扉開不良 (24棟) 7月19日(水)

6:40 4階で扉開閉しないと通報。警報監視センター警備員到着時にはすでに正常運転中。調査時4階扉の戸袋からカブトムシが出てきたので排除しました。

その後再発はありません。

②エレベーター動作異常 (20棟) 8月2日(水)

正午前 1号機より異常発報。警報監視センター警備員が現地確認。1階ドアにタオルが挟まっているのを確認、除去したところ正常化。

③バイク置場シャッター故障 (20棟) 8月2日(水)

18時過ぎ シャッターが開いたまま動かないとの通報。翌日シャッターサービスによる点検実施。電源線が焼け駆動部(開閉器)が破損していました。

(原因は雷か?)

④バルコニー雨水管漏水 (5棟) 8月7日(月)

雨水管外面に水が流れていると4階号室より申出。同日現地確認。上階のルーフトレン底部か、当該階の雨水管頂部に亀裂があるものと推測されます。第3次外壁塗装等建物修繕工事までお待ち頂けるか確認し、居住者より了承頂きました。

⑤エレベーター動作異常 (20棟) 8月9日(水)

14:53 1号機停止の通報。1分経たずに「動いた」との再通報。警報監視センター警備員により正常稼働を確認。落雷のため一瞬停電が起こったものと推定。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告：5件

① 清掃業務 (毎日/日・祝日・年末年始を除く)

② 消防設備点検/機能点検 (年2回)

7月7日(金)~20日(木) 予備日8月5日(土)

今回の点検において発見された不具合箇所は、点検業者手持ち部品で対応可能であったため即時交換を実施しました。即応できない故障部分ありませんでした。

③ エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）

7月：有人点検 ※特段の異常報告はありません。

7月18日（火）：点検 5棟

7月19日（水）：点検 6棟

7月24日（月）：点検 4、22A、22B、23、24棟 ※①

7月25日（火）：ロープ交換 25棟2号機（左側）

7月26日（水）：ロープ交換 26棟1号機（左側）

7月27日（木）：点検 20、21、25、26棟 ※②

7月27日（木）：ロープ交換 22B棟1号機（右側）

7月28日（金）：ロープ交換 22B棟2号機（左側）

※① 23棟1階乗り場の破損ボタン交換を同時に実施。

※② 20棟1号機のカゴ内換気ファン交換を同時に実施。

④ 植木・芝生管理／高木剪定（年2回の1回目）

7月27日（木） ※20、24棟クスノキ各1本の強剪定

⑤ 自動扉点検（年3回の2回目）

8月18日（金） 以前から動作不具合があった25棟裏側（南側）について、点検時不具合の再現がなかったため故障箇所の特定に至らず。駆動部本体の老朽化の可能性を指摘されました。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定：3件

① 清掃業務（毎日／日・祝日年末年始を除く）

② 排水管清掃（年1回）

8月17日（木）：4、5棟 8月18日（金）：6、20棟

8月21日（月）：21、22A棟 8月22日（火）：22B、23棟

8月24日（木）：24、25棟 8月25日（金）：26棟

予備日：8月26日（土）、27日（日）、9月2日（土）

③ エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）

8月・9月：遠隔監視点検

3) 工事関係

① 計画修繕工事：1件

(1) 消防用設備不具合箇所改修

② 小口修繕工事：4件

(1) バルコニー隔壁板修理（21棟）⇒7月22日（土）完了

(2) サッシ廻りから室内への浸水（20棟）⇒外部から高圧洗浄機で水を吹き付ける段取り。見積徴集中。（保険適用）

(3) 南側庇笠木改修工事（25棟）

三方すべての笠木をアルミ製笠木に交換。

(4) バイク置場軽量電動シャッター修理（20棟）

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納状況
- ② 積立マンション保険満期にともなう返戻金の入金 8月9日(水)
- ③ イッツコムによる停波を伴う作業(6棟) 宅内作業ありません。
8月21日(月) 9:00~17:00 うち停波は10:00~11:00(断続的)

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

1) 報告事項

- ① 自販機の設置について(設置棟には周知済みです)
8月9日(水) コンセント取付工事 8月21日(月) 自販機設置
- ② 4棟前のロータリー改修工事について
消防車が進入できるように道路を拡げました。この道路は市道であり警察による駐車違反の取り締まり対象であることを居住者に周知します。(各棟に掲示)

2) 審議事項

- ① 自動販売機の設置契約書・覚書について
《自動販売機設置契約書・覚書について、
挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》
- ② まるた公園の藤棚修繕工事について
《まるた公園の藤棚修繕工事について、
挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

[5] 各部門報告

1) 会計報告

会計報告に基づき報告されました。

※積立マンション保険満期返戻金について、8/9に入金されたことを確認しました。

- ① 一般会計
- ② 積立金会計
- ③ 管理費滞納状況(8/18現在)

(最大の長期滞納者1名は28ヶ月分)

※長期滞納者には、遅延損害金及び未清算遅延損害金が発生します。

時効を踏まえ法的措置も検討。

- ④ 積立会計合計

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

(1) 計画修繕工事 2件

- ① まるた公園藤棚修繕工事

- ②「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」⇒8月は開催ありません
- (2) 事故 故障等 4件
- ①20棟9階号室より階下8階号室への雨水漏れ
 - ②25棟南側エントランス庇の笠木剥離
 - ③20棟バイク置場シャッター開閉機の雷による破損
 - ④5棟バルコニー雨水管漏水
- (3) リフォーム申請／承認
- (4) 共益作業（清掃設備管理業務等）
- ①実施報告
 - ・7月清掃業務
 - ・7月エレベーター保守点検（遠隔監視点検）
 - ・エレベーター保守点検（有人点検）7/18、19、24、27
 - ・消防設備点検 7/20 完了
即時に処置：感知器、避難器具標識等の交換。その他改修事項ありません。
 - ・エレベーターのメインロープ交換 7/25～28（22B、25、26棟）
 - ②予定
 - ・8月清掃業務
 - ・8月エレベーター保守点検（遠隔監視点検）
 - ・各戸排水管清掃（1回／年）
 - ・自動ドア2回目点検（3回／年）
 - ・ナラ枯れ2本伐採⇒費用は共益作業予算内予備費より支出するため理事会承認不要
- (5) 設備審議（承認）事項
- ① 積立金会計
 - ・また公園藤棚修繕工事
 - ・消防設備点検による感知器、避難器具標識等の交換。
 ≪消防設備点検による感知器、避難器具標識等の交換について
 挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました≫
 - ② 小口修繕／補修
 - ・25棟南側エントランス庇笠木改修工事
 ≪25棟南側エントランス庇笠木改修工事について
 挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました≫
 - ・20棟バイク置場シャッター開閉機交換工事
 ≪20棟バイク置場シャッター開閉機交換工事について
 挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました≫
- 3) 広報報告
- 広報報告に基づき報告されました。
- ・広報誌「くぬぎ」9月号：9月9日 発行予定
 - ・ホームページ「くぬぎ」：9月1日 更新予定

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

①居住者基本台帳更新のための情報および災害時緊急対応情報の集約について

- ・各理事が作業マニュアルを踏まえ集約作業を担当します。
- ・記入依頼文書、記入用紙、提出用封筒の3点セットを各戸ポストへ投函します。
- ・集約した封筒は開封せずにくぬぎ事務室へ提出します。

各戸へ投函　　～9月2日（土）

回答締切日　　9月23日（土）⇒回答未提出宅に督促

督促期日　　9月30日（土）

②今後の日程、その他について

9月議題選定会議　9月3日（日）9月定例理事会　9月16日（土）等

[6] 委員会報告

緑花委員会

2023年7月の活動報告に基づき報告されました。。

[7] 協議会報告

役員会

現在の若葉台の問題は空き家問題があります。（若葉台全体の空き家率は4.7%）

特にくぬぎ管内の空き家率は8.4%と高くなっています。空き家を減らすには住環境の整備が重要であり、理事会の役目であると考えます。

[8] 監事意見

特にありません。

[9] 次回理事会の開催予定

2023(R5)年度第5回定例理事会

日 時：2023年9月16日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1